

Comunicato stampa

Data:
27 marzo 2024

Embargo:

Contatto:
Patrizia Bickel,
portavoce
Tel. +41 (0)31 327 39 19
patrizia.bickel@finma.ch

Finanziamenti ipotecari: la FINMA riconosce gli adeguamenti dell'autodisciplina

L'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari FINMA riconosce come standard minimi gli adeguamenti dell'autodisciplina nel settore bancario per i finanziamenti ipotecari. Gli adeguamenti sono in relazione con l'attuazione degli standard di Basilea III finale in Svizzera. La FINMA monitorerà l'applicazione dei nuovi standard minimi e, all'occorrenza, adotterà misure presso i singoli istituti.

La FINMA riconosce come standard minimi gli adeguamenti dell'autodisciplina dell'Associazione Svizzera dei Banchieri nell'ambito dei finanziamenti ipotecari. Tali adeguamenti si sono resi necessari a seguito dell'introduzione degli standard di Basilea III finale in Svizzera. Nello specifico sono stati adeguati i requisiti minimi per i fondi propri e l'ammortamento come pure i requisiti qualitativi previsti dalle direttive sui pegni immobiliari. L'entrata in vigore è prevista per il 1° gennaio 2025, contestualmente all'Ordinanza sui fondi propri riveduta e all'Ordinanza della FINMA sui rischi di credito delle banche e delle società di intermediazione mobiliare.

Ponderazioni del rischio più elevate per gli oggetti a reddito

La FINMA ritiene che una correzione del mercato immobiliare e ipotecario permanga uno dei rischi principali per il mercato finanziario svizzero (cfr. [Monitoraggio FINMA dei rischi 2023](#)). Sulla base delle prove di stress, la FINMA ha individuato un elevato potenziale di perdita per gli istituti, in particolare nel finanziamento degli oggetti a reddito. Ciò è dovuto al fatto che i finanziamenti degli oggetti a reddito comportano rischi più elevati rispetto ai finanziamenti delle abitazioni di proprietà e che per molti istituti i finanziamenti degli immobili a reddito rappresentano una quota significativa del portafoglio ipotecario complessivo. In linea con gli standard di Basilea III vengono ora introdotte ponderazioni in funzione del rischio differenziate per entrambi i tipi di finanziamento. Di conseguenza, le ponderazioni in funzione del rischio degli oggetti a reddito con un valore di anticipo più elevato saranno ora notevolmente maggiori rispetto a prima.

A causa di tali esigenze più elevate in materia di fondi propri per gli oggetti a reddito, gli inasprimenti dei requisiti minimi per i fondi propri e

l'ammortamento introdotti nel 2019 per gli oggetti a reddito saranno abrogati. L'inasprimento dei requisiti minimi era volto a mitigare l'accumulazione del rischio nell'ambito degli oggetti a reddito.

L'autodisciplina costituisce solamente uno standard minimo in questo ambito. Alla luce dei rischi, la FINMA raccomanda alle banche di non aumentare i limiti di anticipo degli oggetti a reddito, compresi i finanziamenti per gli oggetti dati in locazione (*buy-to-let*). La FINMA monitorerà le ripercussioni degli adeguamenti apportati agli standard minimi e, all'occorrenza, utilizzerà i propri strumenti di vigilanza nei singoli casi.

Aumento dei rischi di sostenibilità

La revisione delle direttive sui pegni immobiliari amplia i requisiti relativi all'indipendenza della valutazione degli oggetti e alle regole di utilizzo di modelli di valutazione, l'inclusione di committenti di abitazioni d'utilità pubblica e l'obbligo di plausibilizzare la solvibilità e la sostenibilità nel quadro di nuove valutazioni periodiche e di un monitoraggio basato sugli accadimenti. I requisiti concernenti la solvibilità e la sostenibilità permangono basati sui principi. In questo modo, le banche possono fissare i loro criteri di erogazione creditizia tenendo conto della propria propensione al rischio.

La FINMA è favorevole a tali adeguamenti, ma constata un aumento dei rischi di sostenibilità. Da un lato, la quota di ipoteche SARON è in parte aumentata, dall'altro, le banche tendono a sopravvalutare la capacità finanziaria dei mutuatari. La FINMA constata con maggiore frequenza, ad esempio, che il tasso d'interesse ipotecario calcolatorio è fissato a un livello troppo basso o il limite di sostenibilità è troppo elevato. Inoltre, diverse banche concedono una quota eccessiva di crediti in deroga alle norme bancarie interne (c.d. affari *exception to policy*). Ciò è in contrasto con una prassi prudente di erogazione creditizia e non s'iscrive dunque nell'ottica della regolamentazione né dell'autodisciplina del settore.

La FINMA continuerà a monitorare l'applicazione della regolamentazione basata sui principi in questo settore e, a seconda dell'evoluzione dei rischi, considererà una regolamentazione basata sulle regole.